701/04

Den 2004 blev i sag nr. 62.361:

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 13/3 2003, at beboelsesbygningens yder- og indervægge består af hulmure. Bygningen er opført i 1971.

Selskabets taksator har i skrivelse af 8/8 2003 til klagerne meddelt, at murermester L.M. har oplyst, at ydermuren er opbygget med teglsten, ca. 5 cm. hulmur samt bagmur af vægelementer i leca. Ifølge bygningsreglement af 1966, der var gældende, da huset blev opført, er murens konstruktion og isolering efter gældende regler.

Klagerne henviser til, at det af slutseddel og bygningstegninger fremgår, at ejendommen er hulmurisoleret. Efter overtagelsen har de konstateret, at dette ikke er tilfældet, og ønsker nu, at selskabet skal betale for hulmurisolering af ejendommen.

I selskabets skrivelse af 5/11 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

" Det er vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadedefinitionen.

Der er ikke tale om en konstaterbar skade, der afviger fra tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vores skadekonsulent oplyser i brev af den 8. august 2003 (bilag D), at bygningen er opført i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement. Derfor skal vi konstatere, at bygningen ikke afviger fra tilsvarende bygninger, og den ikke eksisterende hulmursisolering kan under disse omstændigheder ikke betragtes som en manglende bygningsdel.

Der kan heller ikke konstateres en håndgribelig skade, ligesom det ikke er godtgjort, at den ikke eksisterende hulmursisolering giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringstagerne anfører i klageskemaet, at det fremgår af henholdsvis slutseddel samt af bygningstegninger, at huset skulle være hulmursisoleret. I den forbindelse skal vi påpege, at hverken slutseddel eller bygningstegninger er dokumenter, som danner grundlag for udstedelse af ejerskifteforsikringen.

Hvis en interesseret køber har særlige krav eller forventninger til en bygning, må køber sikre sig enten ved en supplerende bygningsgennemgang eller ved en garanti fra sælgers side, om at bygningen opfylder disse krav og forventninger. Vi er ikke i besiddelse af en kopi af købsaftalen (slutsedlen) og kender således ikke den aktuelle formulering, men skulle der være tale om en garanti fra sælgers side, kan vi kun anbefale forsikringstagerne at rette henvendelse til sælger.

For god ordens skyld skal vi også nævne, at ejerskifteforsikringen undtager forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemandsgaranti, samt forhold som er dækket af en anden forsikring.

…

Sammenfattende skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

…

- forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:

Der er i tilstandsrapporten givet en positiv oplysning om, at beboelsesbygningen har hulmur. At det i de af klagerne påberåbte skrivelser yderligere er anført, at der er hulmurisolering, er for afgørelsen af nærværende sag uden betydning, idet disse oplysninger ikke er en del af tilstandsrapporten.

Manglende hulmurisolering er ikke i sig selv en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed henset til opførelsestidspunktet. Nævnet finder, at et eventuelt erstatningskrav mod sælgeren skal rettes mod denne og derfor ikke vedrører ejerskifteforsikringen.

Nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand